

PERSEPOLIS

INVESTMENTS

Madrid, 29 de Mayo de 2020

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), hace pública la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:

- Informe de Auditoría Independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 (Grant Thornton).
- Cuentas Anuales de la Sociedad e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019.
- Informe actualizado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.persepolis-investments.com).

Atentamente,

Dña. Mitra Ghamsari
Presidente del Consejo de Administración
PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
C/ Sagasta 12, 6º Exterior Izda., 28004, Madrid

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 21 de las cuentas anuales adjuntas, en la que se describe la situación relacionada con el resultado y los efectos que la actual crisis del COVID 19 podrían llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada por esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2019, en los epígrafes “Inversiones Inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 18.295 miles de euros y 13.159 miles de euros, respectivamente.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2019 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes, empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre o el método comparativo. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de estos epígrafes, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los inmuebles de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello, hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables y que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativos de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Aleandre

ROAC nº 16086

29 de mayo de 2020

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo*

nº 01/20/12484

*emitido por el Instituto
de Censores Jurados
de Cuentas de
España*

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Cuentas Anuales

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		18.707.421	37.624.484
Inmovilizado intangible			
Desarrollo	5	42.130	10.404
Aplicaciones informáticas		36.547	4.287
Inmovilizado material		5.583	6.117
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	6	8.103	8.946
Inversiones inmobiliarias		8.103	8.946
Terrenos	7	18.295.167	37.113.724
Construcciones		10.431.647	21.854.849
Instalaciones técnicas, y otros		7.542.122	14.747.700
Inversiones financieras a largo plazo		321.398	511.175
Otros activos financieros	9.1	362.021	436.619
Activos por impuesto diferido	13	-	54.791
ACTIVO CORRIENTE		24.446.743	7.085.375
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 19	14.663.416	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.2	2.130.826	894.768
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.1	1.722.195	4.427
Deudores varios	9.1	164.594	569.405
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	244.037	320.936
Inversiones financieras a corto plazo		611.352	611.202
Instrumentos de patrimonio	9.1	623	473
Otros activos financieros	9.1	610.729	610.729
Periodificaciones a corto plazo		47.514	67.857
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.993.635	5.511.548
Tesorería		6.993.635	5.511.548
TOTAL ACTIVO		43.154.164	44.709.859

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		28.500.642	28.767.479
Fondos propios		28.500.642	28.767.479
Capital	10	7.002.967	2.334.323
Capital escriturado		7.002.967	2.334.323
Prima de emisión	10	22.106.255	26.774.943
Reservas		76.006	76.006
Otras reservas		76.006	76.006
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(1.014.040)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(417.749)	(359.924)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(417.749)	(359.924)
Resultado del ejercicio	3	747.203	(57.869)
PASIVO NO CORRIENTE		6.080.020	14.216.150
Deudas a largo plazo	11	6.080.020	14.216.150
Deuda con entidades de crédito		5.925.875	13.570.476
Otros pasivos financieros		154.145	645.674
PASIVO CORRIENTE		8.573.502	1.726.230
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	11 y 19	4.997.538	-
Deudas a corto plazo	11	753.938	905.399
Deuda con entidades de crédito		753.938	891.497
Otros pasivos financieros		-	13.902
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.2	2.822.026	820.831
Proveedores		989.310	728.515
Acreedores varios		102.662	72.674
Pasivos por impuesto corriente	13	209.403	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	20.651	19.642
Anticipos de clientes		1.500.000	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		43.154.164	44.709.859

PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019
(expresada en euros)

	Nota	31.12.2019	31.12.2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:		735.100	246.463
Prestaciones de servicios	8 y 14.a)	735.100	246.463
Aprovisionamientos:		(3.397)	(2.459)
Trabajos realizados por otras empresas	14.b)	(3.397)	(2.459)
Otros ingresos de explotación:		-	11.549
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8	-	11.549
Gastos de personal:		(99.375)	(126.712)
Sueldos, salarios y asimilados		(78.416)	(103.166)
Cargas sociales	14.c)	(20.959)	(23.546)
Otros gastos de explotación		(1.024.597)	(392.182)
Servicios exteriores	14.d)	(948.913)	(385.421)
Tributos		(75.684)	(6.761)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(147.999)	(44.172)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	1.761.040	-
Resultados por enajenaciones y otros		1.761.040	-
Otros resultados		55.841	(782)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.276.613	(308.295)
Ingresos financieros:		1.422	98
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.422	98
De terceros		1.422	98
Gastos financieros:	11, 14.e)	(606.091)	(51.570)
Por deudas con terceros		(606.091)	(51.570)
Diferencias de cambio		(15.971)	(9)
RESULTADO FINANCIERO		(620.640)	(51.481)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		655.973	(359.776)
Impuestos sobre beneficios	13	(264.194)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		391.779	(359.776)
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	355.424	301.907
RESULTADO DEL EJERCICIO		747.203	(57.869)

(*) Cifras reexpresadas

PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	747.203	(57.869)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		747.203	(57.869)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participac. patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		1.513.455	14.215.641	90.000	-	(269.402)	(90.481)	15.459.213
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(57.869)	(57.869)
Operaciones con socios o propietarios								
Aumento de capital		820.868	12.559.302	-	-	-	-	13.380.170
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	(13.994)	-	(90.522)	90.481	(14.035)
SALDO, FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018		2.334.323	26.774.943	76.006	-	(359.924)	(57.869)	28.767.479
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		2.334.323	26.774.943	76.006	-	(359.924)	(57.869)	28.767.479
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	747.203	747.203
Operaciones con socios o propietarios								
Aumento de capital		4.668.644	(4.668.644)	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	(1.014.040)	-	-	(1.014.040)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	(44)	-	-	(57.825)	57.869	-
SALDO, FINAL A 31 DE DICIEMBRE 2019		7.002.967	22.106.285	76.006	(1.014.040)	(417.749)	747.203	28.500.642

PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado
31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		122.338	(717.588)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.011.397	(57.869)
Ajustes del resultado:		(832.606)	336.918
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	279.932	175.515
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(1.761.040)	-
Ingresos financieros (-)		(1.422)	(98)
Gastos financieros (+)		633.953	161.492
Diferencias de cambio (+/-)		15.971	9
Cambios en el capital corriente:		576.078	(835.243)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		263.942	(947.744)
Otros activos corrientes (+/-)		20.343	14.281
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		291.793	98.220
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(632.531)	(161.394)
Pagos de intereses (-)		(633.953)	(161.492)
Cobros de dividendos (+)		1.422	98
		5.679.813	(14.691.915)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.820.187)	(14.900.762)
Pagos por inversiones (-):		(4.820.187)	(14.900.762)
Inmovilizado intangible		(32.795)	(3.139)
Inmovilizado material		(1.449)	(1.180)
Inversiones inmobiliarias		(4.860.391)	(14.808.665)
Otros activos financieros		74.448	(87.778)
Cobros por desinversiones (+):		10.500.000	208.847
Inversiones inmobiliarias		10.500.000	-
Otros activos financieros		-	208.847
		(4.320.064)	18.963.906
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.014.040)	13.380.170
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(1.014.040)	13.380.170
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	(1.014.040)	13.380.170
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(3.290.053)	5.583.745
Emisión:		-	6.793.567
Deudas con entidades de crédito (+)		-	6.140.000
Otras deudas (+)		-	653.567
Devolución y amortización de:		(3.290.053)	(1.209.822)
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.784.622)	(1.209.822)
Otras deudas (+)		(505.431)	-
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		(15.971)	(9)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.482.087	3.554.403
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.511.548	1.957.145
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.993.635	5.511.548

1) Actividad

La sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), con NIF A87111332, fue constituida con fecha 3 de octubre de 2014 y su domicilio social durante el ejercicio 2018 se encuentra en calle Sagasta nº 12, 6º exterior izquierda (Madrid).

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009, incluyendo en su denominación "SOCIMI, S.A.".

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 12 de agosto de 2019 (ver nota 10).

La Sociedad tiene por objeto:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión al que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

La moneda funcional es el Euro.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y la adaptación a las normas de adaptación del Plan General Contable a empresas inmobiliarias, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de junio de 2019.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 28 de septiembre de 2017, acordó optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 28 de septiembre de 2017 su acogida al citado régimen fiscal especial con aplicación desde el ejercicio 2017.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. De acuerdo con el artículo 2 apartado c) el objeto social de esta Sociedad tiene que ser la adquisición de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y tienen que ser sometidas al mismo régimen establecido para las Socimi en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios y cumplir los requisitos de inversión del artículo 3. No obstante no podrán tener participación en el capital de otras entidades. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasará a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad incumple el apartado de tenencia de al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. Este requisito se cumplirá en tiempo y forma en el ejercicio 2020. Principalmente, por la venta del edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12, se ha sobredimensionado el activo corriente y disminuido el activo relativo a bienes inmuebles (Construcciones, Terrenos y mobiliario). Durante el ejercicio 2020, se tiene prevista una notable disminución del activo corriente; concretamente de tesorería, al producirse las distribuciones de prima de emisión en mayo de 2020, el reparto obligatorio de dividendos por el beneficio neto generado en 2019 y los compromisos de pago agrupados en el pasivo corriente a cierre de 2019. Además de lo anterior, la Sociedad tiene proyectos de inversión en Capex relacionados con los bajos del inmueble ubicado den Gran Vía 47 de Granada, zonas comunes del inmueble en Rafael de Riego 24 de Madrid, instalaciones en el inmueble ubicado en Arganzuela 3 también de Madrid (sujeto a concesión de licencia) y construcción en el inmueble ubicado en la calle San Juan 13 de Málaga (sujeto a concesión de licencia).

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por

La Sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid), la calle Ribera de Curtidores (Madrid) y en la calle Eraso (Madrid) (nota 7), habiendo firmado contratos de arras penitenciales con fecha 30 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020, por lo que de acuerdo al marco normativo vigente (ver Nota 4.1), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance. La suma del precio de venta de dichas operaciones asciende a 21.282.050 euros, de las que se va a desprender un beneficio aproximado de 8 millones de euros.

Los resultados relacionados con los inmuebles mencionados en el párrafo anterior ascienden a 355.424 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (301.907 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018) y conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas”.

Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, y para facilitar el análisis de los efectos que dicha operación hubiera tenido sobre las cifras al 31 de diciembre de 2018, a continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 que ha sido reexpresada:

	2018	Ajustes por reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta	2018 Reexpresada
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	988.128	(741.665)	246.463
Aprovisionamientos	(16.929)	14.470	(2.459)
Otros ingresos de explotación	11.549	-	11.549
Gastos de personal	(126.712)	-	(126.712)
Otros gastos de explotación	(576.254)	184.072	(392.182)
Servicios exteriores	(534.726)	149.305	(385.421)
Tributos	(41.528)	34.767	(6.761)
Amortización del inmovilizado	(175.516)	131.344	(44.172)
Otros resultados	(732)	(50)	(782)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	103.534	(411.829)	(308.295)
Ingresos financieros	98	-	98
Gastos financieros	(161.492)	109.922	(51.570)
Diferencias de cambio	(9)	-	(9)
RESULTADO FINANCIERO	(161.403)	109.922	(51.481)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(57.869)	(301.907)	(359.776)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (Pérdida) / Beneficio	(57.869)	(301.907)	(359.776)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	301.907	301.907
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida) / Beneficio	(57.869)	-	(57.869)

Asimismo se ha podido a reclasificar la deuda pendiente de cobro con Mitra Ghamsari por importe de 344.590 euros al epígrafe “otros activos financieros a largo plazo” (nota 9.1).

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2019 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias (Pérdidas)	747.203
Total	<u>747.203</u>
<u>Aplicación</u>	
A dividendos	747.203
Total	<u>747.203</u>

El 10 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado negativo del ejercicio 2018 por importe de 57.869 euros, consistente en la dotación del mismo a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Limitaciones para la distribución de dividendos:

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible (nota 10).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a.1) Propiedad industrial

Se valoran inicialmente a coste de adquisición o de producción, incluyendo los costes de registro y formalización. Se amortiza de manera lineal durante su vida útil (5 años).

a.2) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	50
Utillaje	10
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de la información	4
Otro inmovilizado material	10

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado "test de deterioro" si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material. Se valora inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Después del reconocimiento inicial, se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento, son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la nota 4.e.

e) Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

A l menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

f) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

f.1) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un

mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

g.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal,

continúan valorándose por dicho importe.

g.3) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g.4) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

h) Transacciones en moneda extranjera

Partidas monetarias

La conversión en moneda funcional de cuentas corriente o depósitos expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

En el caso particular de los activos financieros de carácter monetario clasificados como disponibles para la venta, la determinación de las diferencias de cambio producidas por la variación del tipo de cambio entre la fecha de la transacción y la fecha del cierre del ejercicio se realiza como si dichos activos se valorasen al coste amortizado en la moneda extranjera, de forma que las diferencias de cambio serán las resultantes de las variaciones en dicho coste amortizado como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio, independientemente de su valor razonable.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre

la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponderables.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponderables, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

La sociedad comunicó el día 26 de septiembre de 2017 a las Autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por los accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponderables negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones

en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inició a partir del ejercicio 2017, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso, tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el artículo 26 de la LIS.

j) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

j.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

j.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

k) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

l) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (ver nota 19).

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

n) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5) Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2019 y 2018, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	<u>Propiedad industrial</u>	<u>Aplicaciones informáticas</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.18	5.359	3.784	9.143
Entradas	-	3.139	3.139
Saldo al 31.12.18	<u>5.359</u>	<u>6.923</u>	<u>12.282</u>
Entradas	<u>32.795</u>	-	<u>32.795</u>
Saldo al 31.12.19	<u>38.154</u>	<u>6.923</u>	<u>45.077</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.18	(536)	(349)	(885)
Dotación a la amortización	(536)	(457)	(992)
Saldo al 31.12.18	<u>(1.072)</u>	<u>(806)</u>	<u>(1.877)</u>
Dotación a la amortización	<u>(535)</u>	<u>(534)</u>	<u>(1.069)</u>
Saldo al 31.12.19	<u>(1.607)</u>	<u>(1.340)</u>	<u>(2.946)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>4.287</u>	<u>6.117</u>	<u>10.404</u>
Valor Neto Contable al 31.12.19	<u>36.547</u>	<u>5.583</u>	<u>42.130</u>

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de compra sobre el inmovilizado intangible.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2019 y 2018, de los valores brutos y de la amortización acumulada son los siguientes:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.18	12.472	12.472
Entradas	1.180	1.180
Saldo al 31.12.18	<u>13.652</u>	<u>13.652</u>
Entradas	1.449	1.449
Saldo al 31.12.19	<u>15.101</u>	<u>15.101</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.18	(2.339)	(2.339)
Dotación a la amortización	(2.367)	(2.367)
Saldo al 31.12.18	<u>(4.706)</u>	<u>(4.706)</u>
Dotación a la amortización	(2.292)	(2.292)
Saldo al 31.12.19	<u>(6.998)</u>	<u>(6.998)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>8.946</u>	<u>8.946</u>
Valor Neto Contable al 31.12.19	<u>8.103</u>	<u>8.103</u>

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro del inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no mantiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen compromisos de compra de inmovilizado material.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente tanto al cierre del ejercicio 2019 como al cierre del ejercicio 2018.

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2019 y 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada son los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otros	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.18	22.128.823	536.597	22.665.420
Entradas	14.720.039	88.627	14.808.666
Saldo al 31.12.18	36.848.862	625.224	37.474.086
Entradas	3.167.909	263.399	3.431.308
Salidas, bajas o reducciones	(8.903.240)	-	(8.903.240)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(13.033.665)	(519.906)	(13.553.571)
Saldo al 31.12.19	18.079.866	368.717	18.448.583
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.18	(127.434)	(60.772)	(188.206)
Dotación a la amortización	(118.879)	(53.277)	(172.156)
Saldo al 31.12.18	(246.313)	(114.049)	(360.362)
Dotación a la amortización	(222.969)	(53.602)	(276.571)
Salidas, bajas o reducciones	89.468	-	89.468
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	273.717	120.332	394.049
Saldo al 31.12.19	(106.097)	(47.319)	(153.416)
Valor Neto Contable al 31.12.18	36.602.549	511.175	37.113.724
Valor Neto Contable al 31.12.19	17.973.769	321.398	18.295.167

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler de acuerdo con el objeto social de la compañía (nota 1).

Con fecha 27 de diciembre de 2019, mediante escritura de compraventa, la Sociedad vendió el inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid, por 10.500.000 euros, adquirido el 18 de diciembre de 2018, el cual tenía una garantía hipotecaria que se ha cancelado con fecha 27 de diciembre de 2019 (nota 11). El valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 8.738.960 euros; consecuentemente se ha generado un beneficio incluido en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otros" por importe de 1.761.040 euros.

Con fecha 30 de diciembre de 2019 se ha firmado un contrato de arras penitenciales con el objeto de la venta de los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores (Madrid). Por otro lado, con fecha 9 de enero de 2020 se ha firmado otro contrato de arras penitenciales con el objeto de la venta del inmueble situado en la calle Eraso (Madrid). Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 19). El valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 asciende a 13.159.522 euros (13.553.571 euros de valor bruto y 394.049 euros de amortización acumulada).

El precio de venta acordado en el contrato de arras para los inmuebles situados en las calles Arganzuela, Calatrava y Ribera de Curtidores de Madrid, asciende a 14.782.000 euros, y la fecha estipulada para la escritura de compraventa es 4 de febrero de 2021. En cuanto al inmueble ubicado en la calle Eraso de Madrid tendrá un precio de venta final de 6.500.000 euros, y se

elevará a público el día 21 de enero de 2021, según el contrato de arras. Los precios de venta acordados suponen un beneficio aproximado de 8 millones euros respecto al valor neto contable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2019. En relación al edificio de la calle Arganzuela de Madrid, dado que el edificio se transmite como única unidad funcional, las partes (vendedora y compradora) se han dado un plazo hasta el día 30 de octubre de 2020 para llegar a un acuerdo con respecto a la situación arrendaticia de 3 inquilinos de contrato LAU dentro del edificio. En el caso de no solucionarlo, dicho inmueble no se incluiría en la venta sin que diera por ello lugar a ninguna contraprestación. Los Administradores estiman que dicha situación se solventará y se procederá a su venta, habiendo clasificado el inmueble como activo no corriente mantenido para la venta.

Lo que estipula el contrato es que en el caso de no llegare a un acuerdo con dichos inquilinos que satisfaga a las dos partes, el edificio de Arganzuela quedaría por fuera de la operación, no obstante, esta la probabilidad deste escenario es bastante baja debido a los acuerdos ya adelantados tanto con la parte compradora como con los arrendatarios de los tres apartamentos.

Adicionalmente, con fecha 9 de agosto de 2019 se ha firmado un contrato de arras con MSL Arrendamientos Globales, S.L. para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid mediante el que ha desembolsado un importe de 1.396.000 euros. Con fecha 18 de febrero de 2020 se ha firmado un contrato de cesión de la posición de parte compradora a la sociedad PERSEPOLIS INVESTMENTS, C.V., habiendo procedido a clasificarlo igualmente como activo no corriente mantenido para la venta. Esta transacción se realizará a los valores contable y por tanto no generará ni plusvalías ni minusvalía a la Sociedad.

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad firmó un contrato de cesión de inmuebles con Urban Vida Original Stays, S.L. (en adelante Urban Vida). En dicho contrato la Sociedad cede una serie de inmuebles para su subarrendamiento como propiedades de alquiler a corta o media estancia (la única actividad autorizada). Los inmuebles que forman parte de esta cesión son 6 en total y se encuentran situados en la calle Arganzuela, calle Calatrava, calle Ribera de Curtidores y calle Eraso, todos ellos en la ciudad de Madrid, y los inmuebles situados en la calle Leiva Aguilar y calle Enmedio de la ciudad de Córdoba. Durante el ejercicio 2019 se ha añadido a este contrato el inmueble situado en la calle Rafael de Riego de Madrid y los inmuebles situados en la calle Gran Vía de Granada (números 43 y 47), por lo que al 31 de diciembre de 2019 los inmuebles cedidos a Urban Vida son 9. En el contrato se establece una renta fija mensual para cada inmueble y una renta variable anual en función de los resultados obtenidos por parte de Urban Vida con cada inmueble. El vencimiento del contrato se fija en 2024 (nota 8).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha adquirido ningún inmueble adicional.

Durante el ejercicio 2018 los movimientos registrados en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 10 de diciembre la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón, número 47 de Granada cuyo precio de adquisición ascendió a 4.000.000 euros.
- Con fecha 18 de diciembre se adquirió un inmueble situado en la calle Vizcaya, número 12 de Madrid cuyo precio de adquisición ascendió a 8.600.000 euros. Dicho inmueble ha sido vendido en el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2017 los movimientos registrados en las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se correspondieron con las siguientes adquisiciones:

- El 9 de junio la finca situada en calle San Juan (Málaga) por importe de 615.000 euros.
- El 28 de diciembre la finca situada en calle Gran Vía de Colon (Granada) por importe de 3.600.000 euros.
- El 19 de julio el edificio situado en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 4.000.000 euros.

Las Fincas adquiridas con anterioridad a optar al Régimen Socimi son las siguientes:

- El 24 de octubre de 2016 el inmueble situado en calle Eraso (Madrid) por importe de 1.300.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 28 de diciembre de 2016 el solar situada en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 1.012.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 8 de mayo de 2015 la finca situada en calle Leiva Aguilar (Córdoba) por importe de 420.000 euros.
- El 28 de mayo de 2015 la finca situada en calle Calatrava (Madrid) por importe de 2.550.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 17 de julio de 2015 la finca situada en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 3.450.000 euros. A cierre del ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a clasificarlo como activo no corriente mantenido para la venta.
- El 3 de diciembre de 2015 la finca situada en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 430.000 euros.

Adicionalmente la Sociedad ha activado aquellos gastos en los que ha incurrido que han sido necesarios para la puesta en funcionamiento de estos inmuebles.

El uso de dichas inversiones, sin considerar las instalaciones técnicas y otros, se distribuye de la siguiente manera:

Cuenta	Saldo al 31.12.19			TOTAL
	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	
Viviendas	10.431.647	7.648.219	(106.097)	17.973.769
	10.431.647	7.648.219	(106.097)	17.973.769

Cuenta	Saldo al 31.12.18			TOTAL
	Terrenos	Construcciones	Amortización acumulada	
Viviendas	21.854.849	14.994.013	(246.313)	36.602.549
	21.854.849	14.994.013	(246.313)	36.602.549

En el ejercicio 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 735.100 euros (246.463 euros en el ejercicio 2018), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han ascendido a 1.246.876 euros (426.081 euros a 31 de diciembre de 2018).

A 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias. Sin embargo, tal como se ha mencionado anteriormente, con fecha 9 de agosto de 2019 se ha firmado un contrato de arras con MSL Arrendamientos Globales, S.L. para la adquisición de un inmueble situado en la calle Conde de Vilches de Madrid, que posteriormente se ha cedido a la sociedad Persépolis Investments C.V. con fecha 18 de febrero de 2020.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de dichos activos inmobiliarios ha sido realizada por un experto independiente

bajo la hipótesis “valor de mercado” siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

A continuación, se informa sobre el valor en libros y valor razonable de las inversiones inmobiliarias neto de los costes de venta, según tasación de experto independiente, a 31 de diciembre de 2019:

Inmueble	Valor neto	Valor razonable	Método de valoración	Fecha de Tasación
ENMEDIO	894.052	1.400.000	Descuento de flujos (7,36%)	31/12/2019
LEYVA AGUILAR	900.791	1.000.000	Descuento de flujos (7,29%)	31/12/2019
SAN JUAN	823.564	1.670.000	Residual (6%)	31/12/2019
GRAN VIA DE COLON 43	5.606.249	5.800.000	Descuento de flujos (7,20%)	31/12/2019
GRAN VIA DE COLON 47	4.755.145	5.200.000	Descuento de flujos (7,07%)	31/12/2019
RAFAEL DE RIEGO	5.305.951	6.750.000	Descuento de flujos (6,60%)	31/12/2019
	18.285.752	21.820.000		

Tal y como se ha mencionado, se han reclasificado a activos no corrientes mantenidos para la venta los inmuebles sitios en Arganzuela, Calatrava, Eraso y Ribera de Curtidores, no habiéndose desprendido ningún deterioro de los mismos en base a las tasaciones al cierre del ejercicio.

El valor razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha puesto de manifiesto la necesidad de efectuar correcciones por deterioro de las inversiones inmobiliarias.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Como Arrendadora:

La principal actividad de la Sociedad es el arrendamiento de los inmuebles a Urban Vida para su explotación (nota 7). En el ejercicio 2018, recibió otros ingresos por el alquiler de parte de las oficinas donde lleva su actividad en la calle Sagasta de Madrid, cuyo importe ascendió a 11.549 euros que se encuentran reconocidos como otros ingresos de explotación. Durante el ejercicio 2019 no ha recibido ningún ingreso procedente de otras actividades distintas de su actividad principal.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso de explotación durante los ejercicios 2019 y 2018 por centro de costes son las siguientes:

Inmueble	31.12.2019	31.12.2018
Rafael de Riego	37.717	47.423
Leyva Aguilar	66.305	79.152
Enmedio	94.884	108.338
Gran Vía de Colón 43	11.475	-
Gran Vía de Colón 47	20.103	-
Vizcaya	504.616	-
Sagasta	-	11.549
	<u>735.100</u>	<u>246.463</u>

Las cuotas de arrendamiento mínimas firmadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
Menos de un año	886.199	1.321.829
Entre uno y cinco años	3.474.107	4.714.918
	<u>4.360.306</u>	<u>6.036.747</u>

Para el cálculo de dichas cuotas, para el ejercicio 2019 se han tenido en cuenta los inmuebles que están clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta hasta la fecha los cuales se van a mantener arrendados por la Sociedad.

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

Como Arrendataria:

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas comprometidas	
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
Menos de un año	-	7.500
	-	<u>7.500</u>

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como gasto durante los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Cuotas pagadas	<u>5.269</u>	<u>48.611</u>
	<u>5.269</u>	<u>48.611</u>

Como arrendataria la Sociedad tenía los siguientes arrendamientos operativos:

- Alquiler en oficina en calle Sagasta 12, (Madrid) firmado en diciembre de 2016 con duración de 5 años con una renta mínima garantizada de 2 meses. Dicho contrato se ha rescindido en 2019.
- Alquiler en inmueble situado en calle Covarrubias (Madrid) firmado en 10 de octubre de 2017 y prorrogable por periodos anuales. Dicho contrato se ha rescindido en 2019.

9) Activos financieros

9.1 Activos financieros a largo y corto plazo

Los activos financieros de la Sociedad al cierre de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	<u>No corrientes</u>	<u>Corrientes</u>	<u>No corrientes</u>	<u>Corrientes</u>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	610.094	-	610.094
Prestamos y partidas a cobrar (nota 9.2)	344.590	1.886.789	344.590	573.832
Otros activos financieros	17.431	1.258	92.029	1.108
	<u>362.021</u>	<u>2.498.141</u>	<u>436.619</u>	<u>1.185.034</u>

Dentro de otros activos financieros a largo y corto plazo se encuentran registradas principalmente las fianzas depositadas por la Sociedad, obtenidas del arrendamiento de sus inmuebles.

Dentro del epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo" se encuentra registrado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 un saldo pendiente de cobro con la anterior Administradora Única por importe de 344.590 euros (nota 15). Estos saldos están relacionados con unas retenciones aplicadas por unas acciones pagadas a la Administradora Única en concepto de retribución en especie. Según acuerdo con accionistas, esta cantidad será liquidada a la Sociedad cuando se produzca la venta de dichas acciones, que está prevista en el largo plazo.

Durante el ejercicio se han reclasificado fianzas por importe de 107.894 euros correspondientes a los inmuebles que van a ser objeto de venta (notas 7 y 19) al epígrafe de Activos disponibles para la venta.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se corresponden con las siguientes imposiciones financieras:

- Con fecha 30 de octubre de 2017 la Sociedad firmó dos IPF con banco Sabadell por importe de 200.000 euros y 385.000 euros, respectivamente, con vencimiento en un año. Ambas imposiciones se han renovado y se encuentran registradas en el balance a 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- El importe restante de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se corresponde con dos IPF firmadas con el Banco Popular cuyo valor asciende a 25.094 euros.

9.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.722.195	4.427
Deudores varios	164.594	569.405
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	244.037	320.936
Total	<u>2.130.826</u>	<u>894.768</u>

El saldo del epígrafe "Clientes por ventas y prestación de servicios" se corresponde principalmente con el importe de 1.500.000 euros a cobrar resultante de los contratos de arras firmados el 30 de diciembre de 2019 (ver nota 7).

Dentro del epígrafe “Deudores varios” en el ejercicio 2019, se encuentran registrados saldos que se corresponden con fianzas pendientes de recibir por importe de 93.095 euros (537.987 euros a cierre del ejercicio 2018).

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no se ha producido provisiones por deterioro.

10) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 7.002.967 euros (2.334.323 euros al cierre de 2018), representado por 23.343.223 acciones, de 0,30 euros de valor nominal cada una (0,10 euros al cierre de 2018), todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 8 de agosto de 2019, el Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 12 de agosto de 2019 los siguientes valores emitidos por la Sociedad, 23.343.223 acciones de 0,3 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105409009.

La Sociedad fue constituida el 3 de octubre de 2014 con un capital social de 100.000 euros representado por 100.000 acciones con valor nominal de 1 euro.

Con fecha 30 de marzo de 2015 se realizó una reducción y ampliación de capital simultáneamente. La reducción implicó una reducción en el valor nominal de las acciones de 0,90 euros por acción y de manera simultánea se amplió capital por 590.719,20 euros, vía emisión de 5.907.192 acciones con valor nominal 0,10 euros. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 0,9 por acción siendo la prima de emisión total por importe de 5.316.473 euros.

Con fecha 1 de abril de 2016 la Sociedad amplió capital por 912.735 euros vía emisión de 9.127.350 acciones con un valor nominal de 0,1 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 8.899.168 euros.

Con fecha 11 de mayo de 2018 la Sociedad amplió capital por importe de 820.868 euros vía emisión de 8.208.678 acciones con un valor nominal de 0,1 euros por acción, siendo la prima de emisión total de 12.559.302 euros.

Con fecha 10 de junio de 2019 la Sociedad ha ampliado capital por importe de 4.668.645 euros, mediante aumento del valor nominal de las acciones en 0,20 euros, con cargo a la prima de emisión existente en dicho momento, quedando un valor nominal de las acciones de 0,30 euros cada una de ellas. Después de dicha ampliación, el capital social asciende a 7.002.967 euros y la prima de emisión a 22.106.255 euros.

Las personas o sociedades que cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

WEDGEWOODINVESTMENT CO	53,49%
BENJAMIN SMITH 2006 GRAT ARTICLE	16,92%
MITRA GHAMSARI	5,37%

a) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra constituida.

b) Acciones propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2019	596.405	0,3	1,7	1.014.040

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el Consejo de Administración no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2018	-
Adquisiciones	602.288
Ventas	(5.883)
Acciones a 31.12.2019	596.405

11) Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2019		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	5.633.985	5.925.875	11.559.860
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	2.591.972	154.145	2.746.117
Total	8.225.957	6.080.020	14.305.977

	A 31 de diciembre de 2018		
	Corriente	No corriente	Total
Préstamos bancarios (Nota 11.1)	891.497	13.570.476	14.461.972
Otros pasivos financieros (Nota 11.2)	815.091	645.674	1.460.765
Total	1.706.588	14.216.150	15.922.738

11.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los préstamos bancarios con saldo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, y los movimientos surgidos en ambos ejercicios, son los siguientes:

- En el ejercicio 2019 la Sociedad ha firmado un nuevo contrato de préstamo hipotecario con la entidad bancaria Caja Rural, con fecha 12 de junio de 2019, cuyo importe asciende a 2.400.000 euros y que está asociado al inmueble situado en la calle Gran Vía de Colón 47 (Granada). Su vencimiento ha sido fijado el 3 de junio de 2035 y siendo el importe pendiente al 31 de diciembre de 2019 de 2.400.000 euros, de los que 134.685 euros se encuentran clasificados a corto plazo.
- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en julio 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Arganzuela (Madrid) por importe de 2.280.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en julio de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018.
- En el ejercicio 2018 se procedió a cancelar el préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter, constituido en octubre de 2015, asociado a la adquisición de la finca en calle Calatrava (Madrid) por importe de 1.000.000 euros cuyo vencimiento estaba fijado en octubre de 2030, no quedando ninguna deuda pendiente al 31 de diciembre de 2018.
- Con motivo de la cancelación de los dos préstamos descritos anteriormente, la Sociedad firmó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankinter constituido en octubre de 2018 asociado a las fincas de la calle Arganzuela (Madrid) y calle Calatrava (Madrid) por importe de 3.800.000 euros cuyo vencimiento será en octubre de 2033, quedando pendiente 3.624.378 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2019 (3.624.378 euros a largo plazo y 150.821 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.
- En el ejercicio 2018 se procedió a realizar una novación del préstamo hipotecario firmado con Bankinter constituido en diciembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Gran Vía de Colón 43 (Granada) por importe de 1.440.000 euros, cuyo vencimiento estaba fijado en noviembre de 2027 y con la novación del mismo se vio ampliado hasta agosto de 2033, quedando pendiente a 31 de diciembre de 2019 un importe de 1.309.174 euros a largo plazo y 58.981 euros a corto plazo (1.368.155 euros a largo plazo y 57.641 euros a corto plazo a 31 de diciembre de 2018).
- En diciembre de 2018 se constituyó un nuevo préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Santander, asociado a la finca situada en la calle Vizcaya (Madrid) por importe de 4.700.000 euros, cuyo vencimiento era en diciembre de 2033. Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la amortización del préstamo tras la venta del inmueble (a cierre del ejercicio 2018 quedaba pendiente un importe de 4.512.000 euros a largo plazo y 188.000 euros a corto plazo).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en octubre de 2016, asociado a la

adquisición de la finca en calle Eraso (Madrid) por importe de 990.000 euros, cuyo vencimiento es en octubre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2019 un importe de 866.250 euros (866.250 euros a largo plazo y 49.500 euros a corto plazo en 2018). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.

- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en mayo de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Enmedio (Córdoba) por importe de 411.000 euros, cuyo vencimiento es en junio de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2019 un importe de 297.434 euros a largo plazo (329.882 euros en 2018) y 32.447 euros a corto plazo (32.447 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en septiembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Leiva (Córdoba) por importe de 400.000 euros, cuyo vencimiento es en septiembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2019 un importe de 305.263 euros a largo plazo (336.842 euros en 2018) y 31.579 euros a corto plazo (31.579 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Popular, constituido en julio de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 200.000 euros, cuyo vencimiento es en mayo de 2020, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2019 un importe de 46.322 euros (46.319 euros a largo plazo y 67.442 euros a corto plazo en 2018). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.
- Préstamo Hipotecario con Banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición del edificio en calle Rafael de Riego (Madrid) por importe de 2.400.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2019 un importe de 1.719.123 euros a largo plazo (1.945.371 euros en 2018) y 225.741 euros a corto plazo (220.998 euros en 2018).
- Préstamo Hipotecario con Banco Sabadell constituido en noviembre de 2017, asociado a la adquisición de la finca en calle Ribera de Curtidores (Madrid) por importe de 806.000 euros, cuyo vencimiento es en noviembre de 2027, quedando pendiente al 31 de diciembre de 2018 un importe de 745.342 (745.342 euros a largo plazo y 84.672 euros a corto plazo en 2018). Dicho préstamo está asociado a los inmuebles clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, habiéndose clasificado dentro del epígrafe Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta.

La diferencia entre las deudas con entidades de crédito registradas en el balance y el nominal pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019, ascendiendo la misma a 102.680 euros (197.357 euros en 2018), se corresponde con el efecto del coste amortizado. Adicionalmente, la diferencia restante con los saldos registrados en los estados financieros se corresponde con tarjetas de crédito.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado gastos financieros por importe de 606.091 euros (51.570 euros durante el ejercicio 2018) (nota 14.e).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava (*)	Bankinter	3.800.000	2018	2033	0	3.567.801
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	990.000	2016	2027	0	862.248
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	296.014	32.447
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	303.843	31.579
Edificio Calle Eraso (*)	Popular	200.000	2017	2027	0	46.319
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.716.517	226.248
Edificio Riebera de Curtidores (*)	Sabadell	806.000	2017	2027	0	740.508
Edificio Gran Via de Colon 43	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.298.824	58.981
Edificio Gran Via de Colon 47	Caja Rural	2.400.000	2019	2035	2.310.677	67.348
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					506
		15.147.000			5.925.875	5.633.985

(*) la deuda a largo plazo de estos inmuebles ha sido clasificada dentro de epígrafe "Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta" (nota 19).

El detalle de la deuda asociada calculada considerando el coste amortizado por inmuebles al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

Activo Financiado	Banco	Importe Concedido	Ejercicio Concesion	Vencimiento	Deuda a LP	Deuda a CP
Edificio Arganzuela y Calatrava	Bankinter	3.800.000	2018	2033	3.553.743	156.733
Edificio Calle Eraso	Popular	990.000	2016	2027	861.424	49.515
Edificio En medio	Popular	411.000	2017	2027	328.328	32.343
Edificio Leiva Aguilar	Popular	400.000	2017	2027	335.644	31.016
Edificio Ribera de Curtidores	Popular	200.000	2017	2027	46.319	67.441
Edificio Rafael de Riego	Sabadell	2.400.000	2017	2027	1.943.816	219.017
Edificio Riebera de Curtidores	Sabadell	806.000	2017	2027	739.289	84.217
Edificio Gran Via de Colon	Bankinter	1.440.000	2018	2033	1.355.025	58.813
Edificio Vizcaya	Santander	4.700.000	2018	2033	4.406.886	190.709
Deudas por Tarjeta de credito	Popular					1.692
		15.147.000			13.570.476	891.497

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	497.661	512.421	521.280	530.327	3.864.185	5.925.875
	497.661	512.421	521.280	530.327	3.864.185	5.925.875

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2020	2021	2022	2023	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	854.566	887.157	892.286	959.822	9.976.645	13.570.476
	854.566	887.157	892.286	959.822	9.976.645	13.570.476

11.2 Otros pasivos financieros

Dentro de otros pasivos financieros se encuentra registrado el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, su detalle es el siguiente:

Concepto	31.12.19	31.12.18
Proveedores	989.310	728.515
Acreedores varios	102.662	72.674
Pasivos por impuesto corriente (nota 13)	209.403	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 13)	20.651	19.642
Anticipos de clientes	1.500.000	-
Total	2.822.026	820.831

Dentro del epígrafe de anticipos de clientes a 31 de diciembre de 2019 se encuentra registrado el importe recibido por anticipado de acuerdo con los contratos de arras formalizados el 30 de diciembre de 2019 donde se expone la venta de los inmuebles (ver nota 7 y nota 9.2), que la Sociedad ha cobrado en enero de 2020.

Por otro lado, dentro de otros pasivos financieros a largo plazo la Sociedad tiene registrados principalmente a 31 de diciembre de 2019 fianzas y garantías recibidas por importe de 145.864 euros (606.674 euros en 2018) y 8.999 euros pendientes de pago por la adquisición del inmueble de Gran Vía de Colón 47 realizada durante 2018 (39.000 euros en el ejercicio 2018) (nota 7). A 31 de diciembre de 2019 se han reclasificado fianzas asociadas a los inmuebles que van a proceder a venderse (nota 7) por importe de 117.491 euros al epígrafe “Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta” (nota 19).

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	63	67
Ratio de operaciones pagadas	53	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	82	251
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	3.133.728	1.218.426
Total pagos pendientes	1.677.966	337.640

12) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas de financiación que se detallan en la nota 11.

c) Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuenta	2019		
	Saldo deudores		Saldo acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	223.586	-	-
IRPF	-	-	(14.409)
Retenciones y pagos a cuenta	20.451	-	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	(209.403)
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(6.242)
	<u>244.037</u>	<u>-</u>	<u>(230.054)</u>
Cuenta	2018		
	Saldo deudores		Saldo acreedores
	Corriente	No Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	300.485	-	-
IRPF	-	-	(13.872)
Retenciones y pagos a cuenta	20.451	-	-
Activo por impuesto diferido	-	54.791	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	(5.770)
	<u>320.936</u>	<u>54.791</u>	<u>(19.642)</u>

Los activos por impuestos diferidos registrados a cierre de los ejercicios 2019 y 2018, se corresponden con la activación de los créditos fiscales generados con anterioridad a acogerse al régimen de SOCIMI.

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	2019	2018
Resultado del ejercicio	747.203	(57.869)
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	264.194	--
Base imponible previa	1.011.397	(57.869)
Ajustes Régimen SOCIMI	125.037	--
Compensación bases imponibles negativas	(298.823)	--
Base imponible	837.611	(57.869)
Cuota íntegra	209.403	--
Retenciones y pagos a cuenta (-)	--	--
IMPORTE A DEVOLVER / PAGAR	209.403	--

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha ajustado el beneficio obtenido en la venta del inmueble, 1.136.435 euros, de acuerdo con las normas establecidas en la legislación fiscal de las SOCIMIS.

A 31 de diciembre de 2018, el gasto por Impuesto de Sociedades es cero, ya que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0% y no se ha realizado ninguna actividad fuera de dicho régimen que ocasione gasto por Impuesto de Sociedades.

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	2019	2018
Gasto por IS corriente	209.403	--
Créditos fiscales	54.791	--
	264.194	--

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades y por mercados geográficos durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Actividad	2019	2018
Alquiler apartamentos	735.100	246.463
	<u>735.100</u>	<u>246.463</u>

Un importe de 859.361 euros a 31 de diciembre de 2019 (741.665 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

La totalidad de las ventas realizadas por la Sociedad se han hecho en el mercado nacional.

b) Aprovisionamientos:

Su desglose durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Actividad	2019	2018
Trabajos realizados por otras empresas	3.397	2.459
	<u>3.397</u>	<u>2.459</u>

Un importe de 450 euros a 31 de diciembre de 2019 (14.470 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

Este gasto en el epígrafe de aprovisionamientos se genera cuando el inmueble está bajo la explotación directa de la Sociedad y esta paga comisiones a distintas agencias colaboradoras. Los del 2018 corresponden al mes de enero, puesto que en febrero de ese año, los inmuebles pasaron a estar en su totalidad gestionados por el operador que mantiene la relación contractual con la sociedad en la actualidad. Los reportados en 2019, corresponden al mes de diciembre, puesto que los inmuebles ubicados en la Calle Leiva Aguilar y En medio, ambos en Córdoba, pasaron nuevamente a la gestión directa por parte de la sociedad.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

	2019	2018
Seguridad Social a cargo de la empresa	20.959	23.546
	<u>20.959</u>	<u>23.546</u>

d) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2019	2018
Arrendamientos	4.924	48.495
Reparaciones y conservación	19.600	4.891
Servicios profesionales independientes	874.547	267.468
Transportes	5.548	1.250
Primas de seguros	10.990	2.671
Servicios bancarios	1.915	1.474
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.639	544
Suministros	5.819	5.146
Otros servicios	22.931	53.482
	948.913	385.421

Un importe de 207.338 euros a 31 de diciembre de 2019 (149.305 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de determinados activos a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

Dentro del epígrafe "servicios profesionales independientes" en el ejercicio 2019 se encuentran registrados gastos por la salida al MAB por importe de 260.197 euros que no son recurrentes en ejercicios posteriores.

e) Gastos financieros

Durante el ejercicio 2019 se han devengado gastos financieros asociados a los pasivos financieros que dispone la Sociedad (nota 11) por importe de 606.091 euros, de los que 396.490 euros se corresponden a gastos asociados a la cancelación del préstamo correspondiente al inmueble de Vizcaya vendido durante el ejercicio (51.570 euros durante el ejercicio 2018).

15) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la única parte vinculada con la que la Sociedad ha mantenido operaciones ha sido Daria Management, S.L. Con esta sociedad existe un saldo pendiente de pago a cierre del ejercicio 2019 cuyo importe asciende a 136.238 euros (319.162 euros al cierre del ejercicio 2018), correspondiente al Management Fee devengado (nota 15). Adicionalmente, la Sociedad tiene un saldo deudor con la misma sociedad por importe de 85.033 euros (nota 9.2) y con Mitra Ghamsari (administradora de la Sociedad) por importe de 344.590 euros (344.590 euros al cierre del ejercicio 2018) (nota 9.2).

Acuerdos de accionistas

Con fecha 3 de febrero de 2016 se firmó un acuerdo de accionistas (investment and shareholders agreement) con el propósito de establecer los términos y condiciones para la inversión, las relaciones entre los miembros de la Sociedad y la operación, gestión y organización estructural de la empresa. Adicionalmente, en dicho acuerdo de aprobaron las siguientes compensaciones al equipo de administración compuesto por Mitra Ghamsari:

- Management fee: se determina que el equipo de administración recibirá una compensación fija anual equivalente al 1,5% de los Fondos recaudados por la Sociedad, siendo éstos las aportaciones de capital hechas por todos los accionistas de la Sociedad a partir de la fecha de pago de la correspondiente cuota trimestral.
- Performance fee: se determina que el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable en la medida en que los accionistas obtengan una tasa interna

de retorno sobre sus aportaciones de capital que exceda en un 10%. La remuneración que recibirá el equipo de administración será igual al 20% de las distribuciones aprobadas que excedan de sus aportaciones de capital incrementadas por la tasa interna de retorno (10%), después de deducir los montos adeudados y pagaderos a los proveedores de servicios de asesoría, de conformidad con el contrato de servicios celebrado con la Sociedad.

Para el cálculo y pago por parte de la Sociedad en la remuneración variable, las partes aplicarán la siguiente estructura de cascada en relación con cualquier importe que la Sociedad pueda acordar distribuir a los miembros.

- a) Retorno de capital: en primer lugar, el 100% de la distribución corresponderá al accionista que haya recibido, en forma acumulativa, distribuciones en una cantidad igual a las aportaciones de capital realizadas por dicho accionista.
- b) Retorno preferente de los accionistas: Una vez cubierto el apartado a) anterior, el siguiente concepto a cubrir será la tasa interna de retorno (10%).
- c) División 80/20: una vez cubierto por los accionistas el importe que cubra sus aportaciones de capital y la tasa interna de retorno sobre sus aportaciones de capital, el equipo de administración recibirá el 20% de todos los ingresos adicionales distribuidos, mientras que los accionistas percibirán el 80% restante.

La remuneración variable correspondiente al año anterior deberá ser pagada por la Sociedad al equipo de administración simultáneamente con la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad o a más tardar el 30 de junio de cada año.

Posteriormente, con fecha 9 de febrero de 2018, se firmó un nuevo acuerdo de accionistas, con el mismo objeto que sustituye al anterior.

En este nuevo acuerdo, los accionistas se comprometen a no proponer o votar a favor de cualquier resolución para la reducción o el rescate del capital social de la Sociedad antes del 31 de marzo de 2021. Este término será prorrogado por un período de tres (3) años adicionales si así lo solicita la Sra. Mitra Ghamsari, siempre que la Sra. Mitra Ghamsari sea la Administradora Única de la Sociedad en ese momento. En la fecha de finalización prolongada, los accionistas existentes acuerdan realizar un aumento de capital social de la Sociedad, que estará totalmente suscrita por los inversores por su contribución en efectivo (acciones nuevas). Cada nueva acción será de la misma clase que la anterior, representando un derecho a voto, cada acción de la compañía tendrá un nominal de 0,1 euros y se emitirá con una prima de emisión de 1,53 euros.

En cuanto a las compensaciones al equipo de administración se establece lo siguiente:

- Management fee: se establece que el equipo de administración recibirá una compensación fija anualmente igual al 1,25% sobre el valor liquidativo de la Sociedad (NAV). El management fee se pagará trimestralmente, el último día de marzo, junio, septiembre y diciembre o cada año.
- Performance fee: en cada uno de los siguientes eventos: (i) admisión efectiva a la cotización de la Sociedad en el mercado alternativo bursátil (MAB); (ii) una vez realizada la admisión efectiva a cotización en el MAB, el 31 de diciembre de cada uno de los años siguientes; o (iii) la liquidación de la Sociedad o la venta de al menos el 80% de las acciones de la Sociedad (o de los activos de la Sociedad que representen al menos el 80% de sus activos totales), el equipo de administración tendrá derecho a recibir una remuneración variable según se establece a continuación:

A los efectos de calcular el Performance fee, el "Shareholder Return" será la suma de (i) el aumento en el valor liquidativo de la Sociedad desde la última fecha en que se pagó Performance fee, o desde el 31 de diciembre de 2017 para el período inicial, menos los ingresos netos recibidos por la Sociedad derivados de la emisión de acciones ordinarias en el periodo de cálculo; y (ii) el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los

accionistas realizada en el periodo de cálculo.

Para estos fines, el "NAV" será el valor neto de los activos de la Sociedad calculado por un experto independiente designado por el equipo de administración.

El Performance fee se devengará si se cumplen las siguientes dos condiciones: (i) la Tasa de retorno de los accionistas excede el diez por ciento (10%); y (ii) la suma del valor liquidativo de la Sociedad al 31 de diciembre de dicho año y el total de dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada en el periodo en cuestión o en cualquier año desde el año más reciente respecto del cual se pagó un Performance fee supera el "High Water Mark".

A los efectos de esta cláusula, el " High Water Mark " será la más alta de (i) el NAV al 31 de diciembre de 2017 o, después del 1 de enero de 2020, el NAV al 31 de diciembre del año que sea dos años antes de la fecha de cálculo; y (ii) el valor liquidativo del 31 de diciembre del año más reciente en el que se pagó el Performance fee, ajustado para incluir todos los dividendos, distribuciones de reservas, recompra de acciones o cualquier otra forma o remuneración o distribución a los accionistas realizada ese año y para excluir los ingresos netos de cualquier emisión de nuevas acciones durante ese año.

La Performance fee ascenderá hasta el 20% del "Shareholder Return" y se calculará de acuerdo con la siguiente cascada:

- a) Retorno preferente a los accionistas: primero, el 100% del accionista. El retorno corresponderá a los accionistas hasta que hayan recibido, en forma acumulativa, una Tasa de retorno del accionista del 10%.
- b) División 50/50: Después de que los accionistas hayan sido satisfechos, las devoluciones de los accionistas que resulten en una tasa de retorno de los accionistas que exceda del diez por ciento, el equipo de administración recibirá el 50% de toda la devolución de los accionistas adicional hasta que el monto total recibido por el equipo de administración sea igual al 20% del rendimiento total de los accionistas.
- c) División 80/20: una vez satisfecho el punto anterior, las devoluciones de los accionistas que ascienden al 20% del rendimiento total de los accionistas, el equipo de administración recibirá el 20% de las devoluciones adicionales de los accionistas, mientras que los accionistas recibirán el 80% restante.

Por último, con fecha 27 de diciembre de 2018, se firmó un contrato con Daria Management, S.L, mediante el cual la gestión de la Sociedad se encarga a dicha sociedad, por lo que el Management Fee pasa a recibirlo Daria Management S.L. en vez de la administradora Mitra Ghamsari.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han dado las condiciones necesarias para que se devengue el Performance fee puesto que la variación del EPRA NAV no ha superado los mínimos exigidos para que se genere este fee y por lo tanto, no hay importes reflejados por dicho concepto en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Los importes registrados en concepto de Management fee ascienden a 440.958 euros y 413.766 euros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. En 2019 fueron devengados por la empresa gestora, Daria Management SL mientras que en 2018 fueron devengados por la entonces administradora única.

16) Retribución de los Administradores y la Alta Dirección:

Con fecha 20 de diciembre de 2018 la Sociedad pasó de tener una Administradora Única a tener un Consejo de Administración formado por 5 miembros.

Durante el ejercicio 2019, la anterior Administradora Única que asume las funciones de alta dirección, ha percibido retribuciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 50.000

euros (50.000 euros en el ejercicio 2018).

Asimismo, Daria Management S.L. recibió durante el ejercicio 2019 en concepto de management fee un importe de 440.958 euros (413.766 euros para el mismo periodo del ejercicio 2018 que fueron percibidos por la anterior Administradora Única).

Adicionalmente, la anterior Administradora Única y accionista de la Sociedad adquirió durante el ejercicio 2018, mediante acuerdos individuales con el resto de accionistas y conforme a lo establecido en el acuerdo de accionistas firmado el 9 de febrero de 2018 (nota 15), un total de 1.068.321 acciones a 0,1 euros por acción, que se le vendieron para compensar la sustitución del régimen de Performance fee en el nuevo acuerdo de accionistas y cualquier otro beneficio latente.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones, seguro de responsabilidad civil u otros conceptos con los Administradores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores y personas vinculadas a los mismos que se refiere el artículo 231, han comunicado que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Persépolis Investments I SOCIMI, S.A.

17) Información sobre el medio ambiente

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha recibido subvenciones ni incurrido en gastos significativos durante el ejercicio cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente

18) Otra información

18.1 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alta dirección/Administradores	1	1
Empleados de tipo administrativo	1	1
Resto de personal cualificado	-	1
	<u>2</u>	<u>3</u>

El número de personas empleadas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	A 31.12.19		A 31.12.18	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	-	1	-	1
Alta dirección	-	-	-	-
Empleados de tipo administrativo	1	-	-	1
	1	1	-	2

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 ascienden a 8.000 euros (14.000 euros en 2018). Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2019 por otros conceptos han ascendido a 7.100 euros.

19) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo los inmuebles situados en la calle Calatrava (Madrid), en la calle Arganzuela (Madrid), la calle Ribera de Curtidores (Madrid) y en la calle Eraso (Madrid, habiendo firmado contratos de arras penitenciales firmados con fecha 30 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020 (nota 7). Dado que se cumple los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones. Asimismo, dichos activos tienen asociados pasivos financieros (nota 11) que la Sociedad procederá a cancelar como consecuencia de la venta de los inmuebles.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.1), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

El detalle de los activos y pasivos a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Concepto	31.12.2019
Inversiones inmobiliarias	14.663.416
Deudas con entidades de crédito	(4.997.538)
Total	9.665.878

Los resultados netos de impuestos que han generado dichos activos ascienden a 355.424 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2019 (301.907 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2018) y han sido clasificados en el epígrafe "Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas" de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	859.361	741.665
Aprovisionamientos	(450)	(14.470)
Otros gastos de explotación	(74.642)	(184.072)
Amortización del inmovilizado	(243.026)	(131.344)
Otros resultados	-	50
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	483.952	411.829
Gastos financieros	(128.528)	(109.922)
RESULTADO FINANCIERO	(128.528)	(109.922)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	355.424	301.907

- 20) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre

Procedemos a detallar la siguiente información:

a-1) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: - Otras reservas: 76.006 euros
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	Reserva legal: 0 euros Reservas Voluntarias: 0 euros
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	N/A
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	N/A
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos en 2015, 2016, 2017 y 2018 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	N/A

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

- 21) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en las cuentas anuales a excepción de lo siguiente:

El 13 de enero de 2020 se firma un contrato de arras en el que se pone como manifiesto la intención de venta del inmueble sito en Madrid, Calle Eraso 5. A su vez el futuro comprador adquiere la titularidad del contrato de alquiler, haciéndose así arrendatario del mismo desde la firma de arras hasta el momento de elevación a escritura pública de venta del inmueble.

En agosto de 2018 la sociedad firmó un contrato de arras, relativo a la adquisición del activo ubicado en la calle del Conde Vilches de Madrid con MSL Arrendamientos Globales SL, cuya fecha estipulada para la compra y elevación a público era inicialmente en enero de 2020. Adicionalmente, el día 10 de enero de 2020 PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. ha transferido a la sociedad vendedora (MSL Arrendamientos Globales SL) la cantidad de 2.000.000 euros en concepto de préstamo. No obstante lo anterior, en la fecha estipulada inicialmente no se produjo la compraventa y las arras firmadas y el préstamo de 2.000.000 euros fueron cedidos por PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI SA a la sociedad holandesa PERSÉPOLIS INVESTMENTS CV el día 18 de febrero de 2020. Junto con la cesión de arras y de préstamo, la sociedad holandesa ha recibido un préstamo adicional por parte PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. por un total de 1.016.000. Al cederse las arras, se ha repercutido el correspondiente I.V.A por 293.160 euros y, por lo tanto, la sociedad holandesa ha contraído una deuda con PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. por un total de 4.705.160 a abonar antes del 31 de diciembre de 2020.

El 20 de enero de 2020 se convocó una Junta General Extraordinaria a celebrar con fecha 20 de febrero de 2020. No obstante, la junta no pudo llevarse a cabo, por lo que fue cancelada y ello generó la dimisión del entonces secretario del consejo y el nombramiento de uno subsecuente.

El 18 de abril de 2020 se convoca una Junta General Extraordinaria a celebrar con fecha 25 de mayo del mismo año. El punto fundamental de la junta convocada es la puesta en aprobación del reparto de una distribución de prima de emisión de un máximo de 5.500.000 euros, estimándose que se distribuirán 5.000.000 euros.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y van a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, era de 15 días, si bien se ha ampliado hasta la fecha y no se descarta una ampliación adicional, tal como hacen prever los pronósticos actuales, no siendo previsible una estimación exacta de esta posible prolongación.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones. Los resultados de dicho análisis son los siguientes:

A la fecha de formulación cuentas anuales, la Sociedad ha realizado algunos acuerdos de descuento y opciones de pago en los meses de marzo, abril y mayo con arrendatarios cuyas actividades comerciales se han visto directamente afectadas por el 'Estado de Alarma', lo que afecta directamente en los ingresos y por ende en el resultado de 2020. A la fecha, se prevé una salida paulatina del estado de contracción económica, aunque no se descarta la probabilidad de extensión en cuanto a tiempos, generando con ello afectaciones directas en las actividades y tesorerías de los arrendatarios de los activos de la Sociedad. En particular, el arrendador principal (Urban Vida) ha solicitado descuentos y posteriores abonos para los meses de marzo, abril y mayo de 2020 y a la fecha de formulación de cuentas se mantienen negociaciones con los arrendatarios en las que se descarta terminar la relación contractual, sin embargo, no se descartan probables reducciones de hasta un 50% en las cantidades a devengar de manera mensual por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2020, lo que podría significar una reducción aún mayor en los ingresos y a su vez en los flujos de caja. Los Administradores han elaborado un escenario lo más pesimista posible de 12 meses, teniendo en cuenta dicha situación, así como todos los pagos que esperan realizar, considerando que la Sociedad cuenta con tesorería suficiente para hacer frente a los mismos, e incluso en el peor escenario de reducción del cincuenta por ciento de los ingresos, no se estiman que la Sociedad tenga problemas para continuar con su actividad.

Por lo tanto, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados sectores, el impacto final en los resultados de la Sociedad dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a los resultados y al valor de los activos de la misma, no estimándose, en cualquier caso, por parte de los administradores de la Sociedad que esta situación pueda comprometer a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A.

Informe de gestión 2019

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

En el siguiente cuadro se exponen las partidas más significativas de la cuenta resultados realizando una comparativa de incrementos y disminuciones entre el año en relación y el ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	735,10	246,46	488,64
Otros ingresos de explotación	-	11,55	(11,55)
Gastos de personal	(99,38)	(126,71)	27,34
Otros gastos de explotación	(1.024,60)	(392,18)	(632,42)
Dotación amortización	(148,00)	(44,17)	(103,83)
Deterioro y enaj. Inmov.	1.761,04	-	1.761,04
Otros resultados	55,84	(0,78)	56,62
Resultados de explotación	1.276,61	(308,30)	1.584,91
Rdo. Financiero	(620,64)	(51,48)	(569,16)
Rdo. Ordinario	655,97	(359,78)	1.015,75
Rdo. Antes de Impuestos	655,97	(359,78)	1.015,75
Impuesto de Sociedades	(264,19)	-	(264,19)
Rdo. Ejercicio Operaciones continuadas	391,78	(359,78)	751,56
Operaciones interrumpidas	355,42	301,91	53,52
Rdo. Ejercicio	747,20	(57,87)	805,07

Se observa un incremento en los ingresos de explotación fundamentalmente por la entrada en funcionamiento de los inmuebles propiedad de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI SA:

- Madrid, Calle Vizcaya 12, inicio de explotación en enero de 2019
- Madrid, Calle Rafael de Riego 24, inicio de explotación en mayo de 2019, de manera progresiva.
- Granada, Calle Gran Vía de Colón 43, inicio de Explotación en septiembre de 2019.
- Granada, Calle Gran Vía de Colón 47, inicio de Explotación en septiembre de 2019.

También ha influido, aunque en menor medida, el aumento de los ingresos de explotación derivado de la indexación de los alquileres a los incrementos por IPC.

Se hace visible una reducción en gastos de personal debido a la reducción del número medio de personas empleadas; 3 durante 2018 y 2 durante 2019.

En cuanto a otros gastos de explotación, es notable un incremento significativo, principalmente debido a los factores siguientes:

- Gastos directos e indirectos por la entrada en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en agosto de 2019.
- Gastos derivados de venta del Edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12.
- Gastos por servicios relativos a la gestión de la sociedad prestados por un agente externo.

Las partidas de amortización del inmovilizado presentan un incremento debido a la entrada en explotación de cuatro (4) inmuebles durante el ejercicio 2019, como fue expuesto en el incremento de ingresos de explotación.

Otro aumento notable se produce en el apartado de deterioro y enajenación del inmovilizado, como consecuencia de la venta del edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en diciembre de 2019, generando como beneficio proveniente de venta de inmovilizado 1.761 miles de Euros.

En relación al apartado otros resultados, se genera un incremento de 56,62 miles de euros, relacionado principalmente con el edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12, ya que, según acuerdo con los anteriores propietarios abonaron a Persépolis Investments la cantidad correspondiente a las reparaciones pendientes de realizar en el edificio, las cuales corrían a cargo ya de Persépolis, reciente propietario.

Como consecuencia de lo anterior, se produce un resultado de explotación de 1.276,61 miles de Euros, lo que supone un incremento de 1.584,91 miles de euros con respecto al año anterior.

Se experimenta un incremento notable en el gasto financiero y con ello una cifra considerablemente menor en el apartado de resultado financiero. Esto se produce por los factores siguientes:

- Apalancamiento para la compra del activo sito en Madrid, Calle Vizcaya 12, producido en diciembre de 2018, lo que significó el compromiso de pago de intereses durante el ejercicio.
- El inicio de pago de intereses por el préstamo adquirido para la compra y reforma del inmueble sito en Córdoba, Calle Leiva Aguilar 10.
- Novación del préstamo adquirido para la obra de reforma del inmueble sito en Granada, Calle Gran Vía de Colón 43 producida en Abril de 2019.
- Apalancamiento para la obra de reforma del activo sito en Madrid, Calle Rafael de Riego 24, cuyos intereses comenzaron a pasar por la cuenta 6623 de gasto financiero en el mes de mayo de 2019.
- El apalancamiento para la obra de reforma del inmueble sito en Granada, Calle Gran Vía de Colón 47.
- Gastos derivados de la cancelación anticipada de préstamo producto de la venta del inmueble sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en el mes de diciembre de 2019.

En consecuencia, el resultado antes de impuestos en 2019 asciende a 655,97 miles de euros, incrementando 1.015,75 miles de euros con respecto a 2018, año en que se reportaron 359,78 miles de euros de pérdidas.

Como producto de la venta del inmueble sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en el mes de diciembre de 2019, PERSÉPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI SA debe pagar un impuesto de sociedades proveniente de la venta de inmovilizado sumado a las rentas obtenidas por el inmueble. Dicha cantidad asciende a 264, 19 miles de euros, después de haber utilizado la cantidad reportada en el epígrafe de activos por impuesto diferido, producto de pérdidas de ejercicios anteriores.

Debido a lo anterior, el resultado de operaciones continuadas equivale a 391,78 miles de euros, mostrando un incremento de 751,56 miles de euros con respecto al ejercicio anterior.

Como consecuencia de la intención de venta en el corto plazo los inmuebles situados en Madrid: Calle Arganzuela 3, Calle Calatrava 18, Calle Ribera de Curtidores 25 y Calle Eraso 5 y en aplicación del marco normativo vigente, la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la

venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance. Los resultados netos de impuestos que han generado los activos mencionados ascienden a 355,42 miles de euros de beneficio a 31 de diciembre de 2019, generando un incremento de 55,32 miles de euros con respecto a 2018 y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta del estado de resultados.

Lo anterior deja como resultado del ejercicio el valor total de 747,20 miles de euros, incrementando 805,07 miles de euros con respecto al ejercicio 2018.

2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD

Dentro de la estructura de funcionamiento de la actividad no se tienen previstas rescisiones de contratos de arrendamiento, sumado esto a la reducción de gastos por pago de intereses de las financiaciones adquiridos para la compra y obras de reforma de los inmuebles en explotación.

Al estar dentro del marco del régimen SOCIMI, PERSÉPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI S.A. debe repartir una cifra no inferior al 80% del beneficio como dividendo anual a los accionistas. Al mismo tiempo, la sociedad tiene como objetivo realizar una distribución de prima de emisión durante el ejercicio de 2020. Estos dos factores pueden abrir la posibilidad a acudir eventualmente a la obtención de nueva financiación externa, con el objetivo de afrontar la previsible aminoración de tesorería producida por las distribuciones, en relación con las necesidades de liquidez.

Por otro lado, debido a la naturaleza del negocio de PERSÉPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI S.A. y el consecuente riesgo procedente de instrumentos financieros, se podrían tener en cuenta riesgos tales como:

- **Riesgo de crédito:**
Debido al alto nivel crediticio de las entidades financieras en las que la sociedad mantiene la tesorería y otros activos líquidos.
- **Riesgo de liquidez:**
La tesorería de la que se dispone al finalizar 2019, puede verse considerablemente aminorada debido al notable pasivo corriente, los objetivos de distribuciones de prima de emisión y dividendos y la previsión de pago de impuesto de sociedades, entre otros. Con respecto a la capacidad de afrontar los compromisos financieros durante el año, considerando pagos de intereses, gastos de personal y otros gastos operativos, la sociedad prevé solventarlos mediante los ingresos continuados provenientes de la explotación de los inmuebles.
- **Riesgo de tipos de interés:**
Tanto el resultado financiero como los flujos de caja del ejercicio 2020 podrían tener un efecto negativo debido a los cambios de tipos de interés. Con esto, la deuda financiera estaría expuesta a un riesgo debido que una parte de esta está referenciada a tipo variable de interés.
- **Riesgos de tipo de cambio:**
No existe riesgo de tipo de cambio, debido a que los productos bancarios adquiridas en divisas distintas al euro en ejercicios anteriores fueron clausurados durante el ejercicio 2019.

2.1. Riesgos derivados de la situación de emergencia producida por el COVID-19

En el momento en el que las presentes cuentas anuales han sido formuladas, España atraviesa un estado de emergencia producto de la pandemia internacional (Así declarada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020) originada por el brote de la infección denominada COVID-19 cuyo primer caso fue reportado en Wuhan, China, extendiéndose en una escala global tal que, actualmente afecta a más de 150 países. El 14 de marzo de 2020 el Gobierno español adopta el Real Decreto 463/2020, que declara el 'Estado de Alarma' en el territorio nacional con el objetivo de gestionar la situación de crisis sanitaria producida por la expansión del COVID-19. Inicialmente, el Decreto establece una duración del 'Estado de emergencia' de 15 días, aunque el mismo fue prorrogado hasta la segunda semana del mes de mayo de 2020 en la que algunas comunidades autónomas del país comenzaron la fase I de 'desconfinamiento', aunque en algunas comunidades del territorio nacional no están aún definidas las fechas de fases progresivas del 'desconfinamiento'.

Los riesgos en una escala global están relacionados con disminución de consumo, producción de bienes y servicios, interrupción de cadenas de suministro y distribución, generando con esto una contracción en los mercados y una recesión económica. Sobre la emergencia sanitaria y los efectos derivados se tiene actualmente una certeza del inicio, pero no del final. Un sector que se ve notablemente afectado dentro del territorio español es el de alquileres de corta estancia, no siendo esta la actividad principal de la sociedad, pero sí de una parte considerable de sus arrendatarios.

Debido a la situación producida por el 'Estado de alarma', existe una posibilidad de impagos o pagos tardíos por parte de los arrendatarios. Este factor genera una previsión no tan positiva los flujos de caja e ingresos para 2020, debido a la incertidumbre en cuanto a tiempo sobre la mencionada contracción del mercado.

Al verse afectadas las actividades de los arrendatarios de los activos, existe la posibilidad de que estos soliciten a la sociedad una modificación en los acuerdos contractuales, específicamente en lo que respecta a las cantidades anuales de carácter fijo y variable, proponiendo reducciones en las mismas. Esto afectaría directamente al ingreso anual de la sociedad y por ende al resultado al final del ejercicio 2020.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Como fue mencionado en el epígrafe de 'evolución de los negocios y situación de la sociedad', la venta del edificio sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 ha significado 1.761 miles de euros en la partida de beneficio provenientes de venta del inmovilizado en el epígrafe de deterioro y enajenación del inmovilizado. Esto como parte de la planificación trazada durante el ejercicio 2019 en el cual fue establecido el objetivo de venta del mencionado edificio.

En el medio plazo se tiene prevista la venta de otros 4 inmuebles ubicados en la ciudad de Madrid (Arganzuela 3, Calle de Calatrava 18, Calle de Ribera de Curtidores 25 y Calle Eraso 5). Según los contratos de arras firmados se tiene prevista la venta de los activos mencionados para febrero de 2021. Como parte de la planificación, la venta de estos inmuebles significará un incremento notable en el epígrafe de 'deterioro y enajenación de inmovilizado' produciendo a su vez un incremento en ingreso y resultado, además de lo que puede significar para los flujos de caja.

En relación con los contratos de arrendamiento, lo que a su vez se traduce en ingresos de explotación, podrían observarse dos matices: en el primero, se prevé una continuidad en cuanto a las relaciones con arrendatarios. No obstante, el segundo matiz tiene relación con lo expuesto en el epígrafe 2.1 referente al riesgo derivado del 'Estado de emergencia' originado por el COVID-19, en el cual se puede prever una disminución en el ingreso por reducciones temporales y graduales de las cantidades a cobrar por parte de la sociedad, razón por la cual se verían aminoradas las partidas de ingreso y los flujos de caja.

3.1 Medio ambiente.

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, ni ha recibido subvenciones ni incurrido en gastos significativos durante el ejercicio cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

3.2 Información sobre personal.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de dos y tres personas respectivamente, encuadradas en la categoría de administración. El número de personas empleadas a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es de dos personas

No existen empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en las cuentas anuales a excepción de lo siguiente:

El 13 de enero de 2020 se firma un contrato de arras en el que se pone como manifiesto la intención de venta del inmueble sito en Madrid, Calle Eraso 5. A su vez el futuro comprador adquiere la titularidad del contrato de alquiler, haciéndose así arrendatario del mismo desde la firma de arras hasta el momento de elevación a escritura pública de venta del inmueble.

En agosto de 2018 la sociedad firmó un contrato de arras, relativo a la adquisición del activo ubicado en la calle del Conde Vilches de Madrid con MSL Arrendamientos Globales SL, cuya fecha estipulada para la compra y elevación a público era inicialmente en enero de 2020. Adicionalmente, el día 10 de enero de 2020 PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. ha transferido a la sociedad vendedora (MSL Arrendamientos Globales SL) la cantidad de 2.000.000 euros en concepto de préstamo. No obstante lo anterior, en la fecha estipulada inicialmente no se produjo la compraventa y las arras firmadas y el préstamo de 2.000.000 euros fueron cedidos por PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI SA a la sociedad holandesa PERSÉPOLIS INVESTMENTS CV el día 18 de febrero de 2020. Junto con la cesión de arras y de préstamo, la sociedad holandesa ha recibido un préstamo adicional por parte PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. por un total de 1.016.000. Al cederse las arras, se ha repercutido el correspondiente I.V.A por 293.160 euros y, por lo tanto, la sociedad holandesa ha contraído una deuda con PERSÉPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI S.A. por un total de 4.705.160 a abonar antes del 31 de diciembre de 2020.

El 20 de enero de 2020 se convocó una Junta General Extraordinaria a celebrar con fecha 20 de febrero de 2020. No obstante, la junta no pudo llevarse a cabo, por lo que fue cancelada y ello generó la dimisión del entonces secretario del consejo y el nombramiento de uno subsecuente.

El 18 de abril de 2020 se convoca una Junta General Extraordinaria a celebrar con fecha 25 de mayo del mismo año. El punto fundamental de la junta convocada es la puesta en aprobación del reparto de una distribución de prima de emisión de un máximo de 5.500.000 euros, estimándose que se distribuirán 5.000.000 euros.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-

19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y van a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, era de 15 días, si bien se ha ampliado hasta la fecha y no se descarta una ampliación adicional, tal como hacen prever los pronósticos actuales, no siendo previsible una estimación exacta de esta posible prolongación.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones. Los resultados de dicho análisis son los siguientes:

A la fecha de formulación cuentas anuales, la Sociedad ha realizado algunos acuerdos de descuento y opciones de pago en los meses de marzo, abril y mayo con arrendatarios cuyas actividades comerciales se han visto directamente afectadas por el 'Estado de Alarma', lo que afecta directamente en los ingresos y por ende en el resultado de 2020. A la fecha, se prevé una salida paulatina del estado de contracción económica, aunque no se descarta la probabilidad de extensión en cuanto a tiempos, generando con ello afectaciones directas en las actividades y tesorerías de los arrendatarios de los activos de la Sociedad. En particular, el arrendador principal (Urban Vida) ha solicitado descuentos y posteriores abonos para los meses de marzo, abril y mayo de 2020 y a la fecha de formulación de cuentas se mantienen negociaciones con los arrendatarios en las que se descarta terminar la relación contractual, sin embargo, no se descartan probables reducciones de hasta un 50% en las cantidades a devengar de manera mensual por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2020, lo que podría significar una reducción aún mayor en los ingresos y a su vez en los flujos de caja. Los Administradores han elaborado un escenario lo más pesimista posible de 12 meses, teniendo en cuenta dicha situación, así como todos los pagos que esperan realizar, considerando que la Sociedad cuenta con tesorería suficiente para hacer frente a los mismos, e incluso en el peor escenario de reducción del cincuenta por ciento de los ingresos, no se estiman que la Sociedad tenga problemas para continuar con su actividad.

Por lo tanto, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados

sectores, el impacto final en los resultados de la Sociedad dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a los resultados y al valor de los activos de la misma, no estimándose, en cualquier caso, por parte de los administradores de la Sociedad que esta situación pueda comprometer a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio la sociedad no ha realizado inversiones o actividades relacionadas con investigación y desarrollo.

6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES PROPIAS

Las participaciones en poder de la sociedad (Autocartera) son:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2019	596.405	1,70	1,630	972.140

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2018	-	-	-	-

Las participaciones propias de la sociedad representan menos de un 2,55% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el ejercicio 2019, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2018	-
Adquisiciones	602.288
Ventas	(5.883)
Acciones a 31.12.2019	596.405
	596.405

7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

En cuanto al apalancamiento, la sociedad mantiene unos niveles de deuda total de 33,44% (Deuda total / Pasivo Total) con lo cual mantiene alejado por ahora un riesgo de sobreendeudamiento con respecto al valor de sus activos.

De igual forma, la cobertura de intereses se ha visto afectada, por la incursión en el pago de un swap generado por la venta del inmueble sito en Madrid, Calle Vizcaya 12 en diciembre de 2019, lo que deja un índice de 2,66 ((Resultado Operativo + Operaciones Interrumpidas)/Resultado

Financiero), cuando pudo haber sido de aproximadamente 5,27 de no haberse producido la obligación de pago de dicho swap. El objetivo para 2020 es mantener este índice por encima de 5,00.

Sobre los riesgos de crédito, liquidez y flujos de caja que fueron expuestos en el apartado 2, la sociedad ha tomado algunas medidas, con el objetivo de minimizar los efectos negativos por la reducción en ingresos y en cobros derivadas del 'Estado de emergencia' ocasionado por el COVID-19. Entre estas medidas pueden considerarse la solicitud y aprobación de préstamos ICO con al menos dos (2) entidades de crédito, la solicitud de carencias en los préstamos relacionados con los activos: Arganzuela 3, Calatrava 18, Rafael de Riego 24, Eraso 5 y Ribera de Curtidores 25 de Madrid, Gran Vía de Colón 43 de Granada y Leiva Aguilar 10 de Córdoba. Además contempla la posibilidad de terminar con productos de imposiciones a plazo y pasarlos directamente a tesorería para disponer de los mismos, en el caso de ser necesario.

Como fue mencionado en el apartado 2 de este informe, debido a las previsiones de distribuciones de prima de emisión, sumadas a la obligatoriedad distribuir en dividendo al menos el 80% del resultado, y del pago de impuesto de sociedades, existe la probabilidad de una necesidad de financiación específica para solventar las necesidades de liquidez que puedan surgir eventualmente.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la nota 11 de la memoria de las cuentas anuales.

(Expresado en miles de euros)

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	
Período medio de pago a proveedores	63	67
Ratio de operaciones pagadas	53	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	82	251
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	3.133	1.218
Total pagos pendientes	1.677	337

Sobre el período medio de pago a proveedores, se observa reducción de 4 días, sobre ratio de operaciones pagadas, un incremento de 37 días y sobre operaciones pendientes de pago una reducción de 169 días. Es decir, las operaciones pagadas durante el año han tomado más días para en desembolso, según lo pactado con los proveedores, aunque las operaciones que quedaban como pendientes al final del ejercicio redujeron significativamente.

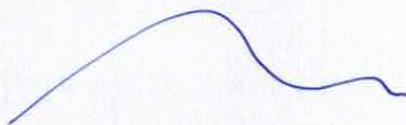
Los valores correspondientes a total de pagos realizados y total pagos pendientes, incrementando en 1.915 y 1.340 respectivamente. Esto, principalmente producto de las reformas en el edificio ubicado en la calle Rafael de Riego de Madrid, Gran Vía de Colón 47 de Granada y los devengos generados por la incorporación al MAB, entre otros servicios de asesorías profesionales durante 2019.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 27 de mayo de 2020



Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejo

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid .27 de mayo de 2020

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero



D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declara firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid 27 de mayo de 2020

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero



D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejo

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid, 27 de mayo de 2020

Dña. Mitra Gihamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero



D. Ramine Rouhani
Consejero

D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejero

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN POR LOS ADMINISTRADORES

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de SOCIEDAD PERSEPOLIS INVESTMENTS I SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria.

Madrid .27 de mayo de 2020

Dña. Mitra Ghamsari
Consejero

D. Benjamin Smith
Consejero

D. Yadh Yaich
Consejero

D. Ramine Rouhani
Consejero


D. Gonzalo Manuel Armenteros de Dalmases
Consejero

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y
SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.

Mayo de 2020

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
Sagasta, 12 6º ext. Izq., Madrid
Registro Mercantil de Madrid, Tomo 32609, Folio 145, Hoja nº M 586944, inscripción 1ª

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 Sobre PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, S.A.
- 1.2 Activos inmobiliarios de los que dispone la Sociedad

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

- 2.1 Órganos de Gobierno
- 2.2 El contrato de gestión suscrito con DARIA MANAGEMENT, S.L.
- 2.3 Sobre DARIA MANAGEMENT, S.L.
- 2.4 Entorno de control de la Sociedad
- 2.5 Identificación y evaluación de riesgos

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

- 3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.
- 3.2 Sistemas de información
- 3.3 Comunicaciones

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 6/2018, del 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado. La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA en cuanto a la información sobre el sistema de control general. Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad, así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1. Sobre PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA

PERSEPOLIS INVESTMENTS 1 SOCIMI, SA (en adelante "la Sociedad") es una sociedad española con C.I.F. A-87111332, constituida por tiempo indefinido el 3 de octubre de 2014. Su domicilio social radica en calle Sagasta, 12, 6º exterior izquierda de Madrid. La Sociedad se acogió al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 32609, Folio 145, Hoja número M 586944, inscripción 1ª. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto Social:

1. *La sociedad tendrá como objeto social principal:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
 - c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política*

obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009.

Las entidades a que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, estas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas totales de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

1.2. Activos inmobiliarios de los que dispone la sociedad

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de los inmuebles detallados a continuación:

- 1) Edificio en la calle Leiva Aguilar, 10 (Córdoba), adquirido el 8 de mayo de 2015.
- 2) Edificio en la calle Calatrava, 18 (Madrid), adquirido el 28 de mayo de 2015.
- 3) Edificio en la calle Arganzuela, 3 (Madrid), adquirido el 17 de julio de 2015.
- 4) Edificio en la calle Enmedio, 13 (Córdoba), adquirido el 3 de diciembre de 2015.
- 5) Edificio en la calle Eraso, 5 (Madrid), adquirido el 24 de octubre de 2016.
- 6) Edificio en la calle Ribera de Curtidores, 25 (Madrid), adquirido el 28 de diciembre de 2016.
- 7) Edificio en la calle San Juan, 14 (Málaga), adquirido el 9 de junio de 2017.
- 8) Edificio en la calle Rafael de Riego, 24 (Madrid), adquirido el 19 de julio de 2017.
- 9) Edificio en la calle Gran Vía de Colon, 43 (Granada), adquirido el 28 de diciembre de 2017.
- 10) Edificio en la calle Gran Vía de Colon, 47 (Granada), adquirido el 10 de diciembre de 2018.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1. Órganos de Gobierno Junta General de Accionistas de PERSEPOLIS

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de PERSEPOLIS

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y DARIA MANAGEMENT SL.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

2.2. El contrato de gestión suscrito con DARIA MANAGEMENT SL

En el contrato de gestión suscrito con fecha 27 de diciembre de 2018 entre la Sociedad y DARIA MANAGEMENT, S.L. (en adelante "**la Gestora**") se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2.3. Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por Daria Management SL y la Sociedad, mediante las reuniones pertinentes.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunica al Consejo aquello que es atribuible al mismo.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Realización de Presupuestos.
- Control del Registro de Ingresos y Cobros. Con carácter trimestral (o con mayor frecuencia si es necesario).
- Revisión anual de valoraciones.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, los estados financieros anuales son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

1. El Consejo de Administración de PERSEPOLIS ha elaborado el presente "Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores" para cumplir con lo dispuesto en el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (en adelante TRLMV) con motivo de la negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil. En el momento en que se produzca formalmente la admisión a la negociación entrará en vigor el Reglamento. El presente Reglamento Interno de Conducta establece las pautas de comportamiento y de actuación de las personas a las que resulta de aplicación, en garantía de la transparencia y de la protección de los inversionistas.
2. Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta son las siguientes:
 - a. CONSEJEROS DE PERSEPOLIS Y ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO, incluido el secretario y vicesecretario aun cuando éstos sean no consejeros.
 - b. Directivos de Persépolis y de las Sociedades del Grupo.

- c. Los empleados que desarrollen su trabajo en áreas relacionadas con los mercados de valores o que tengan acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA o relevante.
- d. El personal del departamento financiero o jurídico.
- e. Cualquier otra persona o grupo de personas que, por tener acceso a INFORMACIÓN PRIVILEGIADA, queden incluidas en el ámbito de aplicación del Reglamento Interno de Conducta por decisión del ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.
- f. ASESORES EXTERNOS que desarrollen su trabajo, o tengan acceso a documentos de las áreas de planificación y gestión estratégica u operativa, Asesoramiento jurídico o fiscal, Auditoría o consultoría o mercado de valores.

Con estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, el ENCARGADO DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO de la Sociedad será el competente para mantener la relación actualizada de las PERSONAS OBLIGADAS y de informar a esas personas de su condición, de las obligaciones aplicables y de las consecuencias de su infracción.

- 3. Las PERSONAS OBLIGADAS al Reglamento Interno de Conducta deberán abstenerse de realizar toda clase de conductas que puedan suponer un falseamiento de la libre formación de los precios de los Valores en los mercados en los que coticen y/o un uso indebido de INFORMACIÓN PRIVILEGIADA.
- 4. Las PERSONAS OBLIGADAS deberán salvaguardar toda la INFORMACIÓN PRIVILEGIADA relativa a la Sociedad y a las sociedades del GRUPO, a los VALORES E INSTRUMENTOS AFECTADOS, sin perjuicio de su deber de comunicación y colaboración con las autoridades judiciales o administrativas en los términos establecidos por las leyes. Asimismo, adoptarán las medidas adecuadas para evitar que tal información pueda ser objeto de utilización abusiva o desleal y, en su caso, tomarán de inmediato las necesarias para corregir las consecuencias que de ello se hubieran derivado.
- 5. Cumplir y hacer cumplir las normas de conducta de los mercados de valores y las reglas del presente reglamento, sus procedimientos y demás normativa complementaria, presente o futura;
- 6. Desarrollar, en su caso, procedimientos y normas de desarrollo que se estimen oportunas para la aplicación del Reglamento;
- 7. Promover el conocimiento del Reglamento y del resto de normas de conducta de los mercados de valores por las personas sometidas al presente Reglamento;
- 8. Interpretar las normas contenidas en el Reglamento y resolver las dudas o cuestiones que se planteen por las personas a las que resulte de aplicación;
- 9. Instruir los expedientes disciplinarios a las personas sometidas al presente Reglamento por incumplimiento de las normas del presente Reglamento. A estos efectos, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil del infractor, la infracción del Reglamento Interno de Conducta por empleados de la Sociedad o de sociedades de su grupo tendrá la consideración de infracción laboral en los términos establecidos en la legislación vigente.

10. Proponer al Consejo de Administración de la Sociedad las reformas o mejoras que estime oportunas en el Reglamento.

Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

Canal de denuncias

Para poder obtener un mayor grado de control sobre el cumplimiento de los principios incluidos en el Reglamento Interno de Conducta y facilitar la comunicación de posibles incumplimientos del mismo por parte tanto de los empleados de la Sociedad como de cualquier persona que mantenga una relación con la misma, la Sociedad ha implantado un canal de denuncias a través de la dirección de correo admin@persepolis-investments.com, mediante el cual cualquier empleado o persona que mantenga una relación con la Sociedad o con la Gestora, pueda denunciar, de manera confidencial, cualesquiera incumplimientos del Reglamento Interno de Conducta, así como cualesquiera otros comportamientos que pudieran ser considerados poco éticos o contrarios a la legalidad vigente o a las normas de la Sociedad.

2.5. Identificación y evaluación de riesgos

La Sociedad ha implementado un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a) Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios de la normativa aplicable, reclamaciones vía judicial y extrajudicial: el equipo de consultores externo que se encarga de la aplicación contable y su departamento legal aseguran la correcta implementación de cualquier normativa nueva aplicable a la empresa.
- b) Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI. Este riesgo está supervisado por el asesor legal el cual, dada su dilatada experiencia, cubre sobradamente cualquier requerimiento al que la empresa se vea sometido.
- c) Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda. La gestora Daría Management SL, realiza los estudios previos pertinentes y el seguimiento de cada operación asegurando el cumplimiento de todos los acuerdos marcados.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera y contable y su operativa, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- a) Riesgo de retrasos en pagos a proveedores: Este riesgo se minimiza con un proceso de validación de facturas y certificaciones, que cubre desde la firma del contrato con la construcción (según sea el caso) y marca los tiempos de presentación de información, validación por parte técnica, validación administrativa y contable y validación de la propiedad. Cualquier falta de cumplimiento de los plazos viene acompañada de un informe por parte de la persona competente justificando y valorando este retraso y aplicando nueva fecha prevista.

- b) Riesgo de falta de pago por parte de clientes. Este riesgo es mínimo pues se ejecuta un control exhaustivo sobre las partidas contables de clientes de forma semanal. Una vez emitida la preceptiva factura, se gira remesa bancaria a sus correspondientes destinatarios, la cual se contabiliza con un margen no superior a 7 días, lo que asegura un control de la cartera de clientes y sus cobros con un decalaje mínimo, perfecto para ejecutar cualquier acción. Estas acciones suelen ser comunicación directa con el cliente afecto y reenvío de remesa aplicando los gastos ocasionados por la devolución.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final del reporte, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado remite la información al mercado.

3.1. Preparación de la información financiera con formatos homogéneos.

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por las siguientes reglas.

3.2. Sistemas de información

Para la gestión y contabilización de sus transacciones, la Gestora dispone de un ERP especializado (A3ERP), y de otras aplicaciones específicas del negocio, especialmente diseñados para los distintos ámbitos que comprenden el negocio de la promoción inmobiliaria.

Este ERP y las aplicaciones mencionadas están gestionadas por las empresas que colaboran con PERSEPOLIS, según se detalla en los respectivos contratos suscritos, Toda la información contable y financiera previa al cierre contable es generada directamente por el ERP. Esta información es revisada por la Gestora, lo que permite garantizar la homogeneidad, integridad y exactitud de la información. El acceso a los distintos equipos y sistemas de la Gestora se encuentra protegido por contraseñas de seguridad. Adicionalmente, la Gestora tomará todas las medidas de seguridad necesarias para garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

3.3. Comunicaciones

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB.

Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB. El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 15/2016 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse.

Toda información constitutiva de hecho relevante se consulta con el Asesor Registrado.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, tal como se ha comentado anteriormente, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa.

El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles existen y funcionan de la misma forma a como están documentados en las Matrices de Riesgos y Controles (MRC);

- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos;
- Las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por **GRANT THORNTON, S.L.**, auditor de la Sociedad desde (2016). Además de revisar las cuentas anuales, realizará revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.

Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.

El despacho de abogados **Ramón y Cajal** asesora en ocasiones en materia fiscal y contractual a la vez que tanto el Secretario como la Vicesecretaria del Consejo de Administración de la Sociedad son profesionales de dicho despacho.

El despacho de abogados **LetsLaw** es el asesor legal de la Sociedad. Su principal objetivo es el debido cumplimiento de los asuntos Legales Societarios de la empresa, asimismo, mantiene una colaboración fluida con el Secretario del Consejo y resto de asesores de la compañía con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

El despacho de abogados **Cuatrecasas** ha gestionado la comunicación del acogimiento a la aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs).

El despacho de abogados **Alfonso Quereda** es el asesor legal encargado de todo lo relacionado con tramites y procedimientos judiciales.

La Sociedad ha contratado a **CBRE Real Estate, S.A.** para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a CBRE, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados

financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.

La Sociedad ha contratado a **Renta 4 Corporate, S.A.** (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.